

Årsredovisning
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
EKÄNGEN

722000-0397

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-13
Underskrifter	13

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKÄNGEN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats och i förekommande fall lokaler till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Åtvidaberg.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Hans Friström

Bo Lindgren

Jonny Sigvardsson

Valda t.o.m. årsstämman

2026

2027

2026

Styrelsesuppleanter

Sebastian Davidsson

Carl-Anders Lundgren

Valda t.o.m. årsstämman

2026

2026

Ordinarie revisor

Mikael Lundberg

Valda t.o.m. årsstämman

2026

Revisorssuppleant

Torbjörn Hilleberg

Valda t.o.m. årsstämman

2026

Valberedning

Stig Friström

Carola Lindgren

Valda t.o.m. årsstämman

2026

2026

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Ekängen 5, 7 och 9 med adress Källgatan 3-7 A-B i Åtvidabergs kommun, med en bostadsyta på 1 116 kvm, fördelade på 24 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Underhåll

Under våren har Örjans el tillsammans med ordförande bytt ut gamla armaturer i källaren på alla 3 husen. Inköp av nya brandsläckare. Relineringsarbete av våra gamla avloppsrör är utfört under Augusti-September. Detta var en bra åtgärd då de gamla rören var extremt dåliga och föreningen haft tur att inte drabbats av tidigare läckage. Övrigt underhåll och skötsel av byggnader, gårds- samt gräsytor.

Lokaler

Samlingslokal finns för alla medlemmar att tillgå.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning: Pihlblads Redovisning AB
Lokalvård: Ledri AB
Yttre fastighetsskötsel: Kungsvik Alltjänst AB

Medlemsinformation

Under 2025 har ingen överlåtelse av lägenhet skett.

Föreningens ekonomi

Höjd avgift 2025 med 5% för att täcka ökade kostnader. Föreningen har under året utökat sina lån hos SEB i samband med relining.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	658	613	612	612
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 850	1 440	1 478	1 516
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 220	1 728	1 774	1 819
Sparande per kvm (kr/kvm)	132	28	181	135
Räntekänslighet (%)	3,0	3,0	3,0	3,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	291	304	266	251
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97,0	95,7	95,4	97,0
Nettoomsättning	757	732	735	726
Resultat efter finansiella poster	39	-78	-61	-49
Balansomslutning	3 178	2 638	2 877	2 882
Soliditet (%)	18,9	21,2	22,2	19,8

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	39 000	170 088	386 124	-77 542	517 670
Reservering underhållsfond		39 000	39 000		78 000
Uttag underhållsfond		0	0		0
Disposition av föregående års resultat:			-77 542	77 542	0
Årets resultat				39 228	39 228
Belopp vid årets utgång	39 000	209 088	347 582	39 228	634 898

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	311 957
årets vinst	39 228
	351 185
disponeras så att	
i ny räkning överföres	351 185
	351 185

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	756 905 756 905	731 986 731 986
Rörelsens kostnader			
Fastighetsavgift/skatt		-17 880	-16 908
Driftskostnader	3	-471 219	-618 805
Övriga kostnader		-36 483	-44 644
Personalkostnader	4, 5	-26 376	-26 717
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-108 181	-67 147
Övriga rörelsekostnader		-1 701	0
		-661 840	-774 221
Rörelseresultat		95 065	-42 235
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		134	9 468
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 971	-44 776
		-55 837	-35 308
Resultat efter finansiella poster		39 228	-77 543
Resultat före skatt		39 228	-77 543
Årets resultat		39 228	-77 543

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6, 7	2 830 815	2 064 590
Inventarier, verktyg och installationer	8	23 360	38 717
		2 854 175	2 103 307

Summa anläggningstillgångar

2 854 175

2 103 307

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		38 246	5 246
Övriga fordringar		7 380	5 634
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 426	36 317
		83 052	47 197

Kassa och bank

240 350

487 102

Summa omsättningstillgångar

323 402

534 299

SUMMA TILLGÅNGAR

3 177 577

2 637 606

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		248 088	209 088
		248 088	209 088
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		311 957	428 500
Årets resultat		39 228	-77 543
		351 185	350 957
Summa eget kapital		599 273	560 045
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut	11	2 426 870	1 877 870
Summa långfristiga skulder		2 426 870	1 877 870
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	51 000	51 000
Förskott från kunder		238	0
Leverantörsskulder		0	62 971
Aktuella skatteskulder		841	49
Övriga skulder		2 675	2 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		96 680	83 087
Summa kortfristiga skulder		151 434	199 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 177 577	2 637 606

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	95 065	-42 235
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	109 882	67 147
Erhållen ränta	134	9 468
Erlagd ränta	-55 971	-44 776
Betald inkomstskatt	-1 926	-940

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

147 184 -11 336

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-33 000	121 688
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 109	-36 317
Förändring av leverantörsskulder	-62 971	21 932
Förändring av kortfristiga skulder	14 894	-131 204
Kassaflöde från den löpande verksamheten	64 998	-35 237

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-860 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-860 750	0

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	549 000	-51 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	549 000	-51 000

Årets kassaflöde

-246 752 -86 237

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	487 102	573 339
Likvida medel vid årets slut	240 350	487 102

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3. För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

Byte av redovisningsprincip

Föreningen tillämpar från och med räkenskapsåret 2025 regelverket BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare år har redovisningen upprättats enligt K2. Övergången till K3 innebär att byggnader komponentavskrivs, vilket ger en mer rättvis bild av föreningens faktiska underhållsbehov och långsiktiga ekonomi.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostäder	734 885	700 845
Pant- överlåtelseavgift		8 141
Hyrer garage och parkeringsplatser	22 020	23 000
	756 905	731 986

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv, bredband

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 290 000	3 290 000
	3 290 000	3 290 000

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

	2025	2024
Hyres- och avgiftsbortfall bostäder	33 000	5 246
	33 000	5 246

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	211 540	191 648
Fastighetsel	44 223	61 515
Fastighetsskötsel	50 033	200 738
Vatten & avlopp	69 310	85 997
Renhållning	41 531	23 850
Städning	13 800	11 000
Snö och halkbekämpning	5 250	5 250
Försäkringspremie	32 622	33 653
Övriga kostnader	2 910	5 154
	471 219	618 805

Not 4 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	1	1

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	7 700	7 700
Övriga ersättningar till styrelsen	175	470
Arbetsmarknadsförsäkring	1 000	
Övriga anställda	14 600	15 550
Arbetsgivaravgifter	2 901	2 997
	26 376	26 717
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	26 376	26 717

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 768 830	3 768 830
Inköp	860 750	
Försäljningar/utrangeringar	-18 568	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 611 012	3 768 830
Ingående avskrivningar	-1 704 240	-1 652 450
Försäljningar/utrangeringar	16 867	
Årets avskrivningar	-92 824	-51 790
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 780 197	-1 704 240
Utgående redovisat värde	2 830 815	2 064 590

Not 7 Not Komponenter

Beskrivning	Nyttjandetid	%	Anskaffning svärde	Ack avskrivninga r	Redovisat värde
Stomme & Grund	120	60,24	2 151 090	984 602	1 166 488
Stamledning värme	80	12,05	430 289	196 953	233 336
Stamledning VA	50	0,52	860 750	2 869	857 881
Fasad	80	5,13	183 185	85 951	97 234
Fönster	60	5,86	209 253	96 947	112 306
Yttertak	50	7,81	278 884	131 224	147 660
El	50	7,81	278 884	131 224	147 660
Balkonger	90	0,58	20 711	10 611	10 100
	580	100	4 413 046	1 640 381	2 772 665

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	114 193	114 193
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 193	114 193
Ingående avskrivningar	-75 476	-60 119
Årets avskrivningar	-15 357	-15 357
Utgående ackumulerade avskrivningar	-90 833	-75 476
Utgående redovisat värde	23 360	38 717

Not 9 Förändringar i eget kapital, föregående år

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning vid tidpunkten för övergång till BFNAR 2012:1	39 000	170 088	428 500	-77 543
Belopp vid årets ingång efter justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1	39 000	170 088	428 500	-77 543
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		39 000	-116 543	77 543
Årets resultat				39 228
Belopp vid årets utgång	39 000	209 088	311 957	39 228

Not 10 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än 5 år	2 222 870	1 673 870
	2 222 870	1 673 870

Not 11 Not Föreningens lån

Lånenummer/ Slutbet dag	Låneskuld	Ränta %	Amortering 2025	Amortering 2026
SEB 24790975 2027-03-28	61 910	4,23	1 640	1 640
SEB 25736745 2026-09-28	1 299 400	3,76	35 600	35 600
SEB 26841887 2028-09-28	259 060	2,27	6 960	6 960
SEB 27028225 2026-09-28	128 140	3,76	3 440	3 440
SEB 27028276 2026-09-28	129 360	3,76	3 360	3 360
SEB 49715676 2026-10-28	600 000	3,67		
	2 477 870		51 000	51 000

Årsredovisningen beslutades den 18 mars 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Hans Friström
Ordförande

Bo Lindgren
Ledamot

Jonny Sigvardsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Lundberg
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2026-03-23 09:02:45 UTC+00:00

Styrelseledamot

BO LINDGREN



SE BankID - daf54bf8-9ee3-434e-9f66-5c10e2dd3066

2026-03-23 13:04:25 UTC+00:00

Styrelseledamot

JONNY SIGVARDSON



SE BankID - 0db41be8-e5e3-4d75-9979-8d70206606c5

2026-03-24 08:45:01 UTC+00:00

Ordförande

HANS FRISTRÖM



SE BankID - d8a27ee9-f457-4b79-b32b-114fcb82284

2026-03-24 09:06:11 UTC+00:00

Revisor

MIKAEL LUNDBERG



SE BankID - f5078ed4-596e-4c28-9d81-33876564cc8b